

TE OGH 2024/2/22 5Ob217/23g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.02.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K* GmbH, *, vertreten durch Dr. Hans Gradischung, Mag. Hannes Gradischung, Rechtsanwälte in Villach, gegen die beklagten Parteien 1. G*, 2. B*, beide vertreten durch Mag. Michael Edler, Rechtsanwalt in Rosental an der Kainach, wegen 5.400 EUR sA, über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 24. August 2023, GZ 3 R 53/23w-14, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Voitsberg vom 1. März 2023, GZ 2 C 55/22y-9, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit 662,48 EUR (darin 110,41 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Beklagten beauftragten die Klägerin mit der Vermittlung des Verkaufs ihrer Eigentumswohnung, wobei der (schlichte) Maklervertrag mit 31. 12. 2021 befristet wurde. Die spätere Käuferin der Wohnung erfuhr durch ein von der Klägerin geschaltetes Inserat von der Kaufgelegenheit und besichtigte gemeinsam mit ihrer Tochter und einer Angestellten der Klägerin die Wohnung. Die Klägerin erhielt die Kontaktdaten der späteren Käuferin und teilte den Beklagten den Namen der Interessentin und den Umstand mit, dass diese einen Kaufpreis von 225.000 EUR anbiete. Die Beklagten lehnten dies unverzüglich als zu niedrig ab. Nach Auslaufen des Maklervertrags übermittelte die Klägerin den Beklagten die E-Mail-Adressen sämtlicher Anfragen betreffend das zu vermittelnde Objekt, somit auch diejenige der Tochter der späteren Käuferin (die selbst über keine E-Mail-Adresse verfügte).

[2] Die von der Klägerin namhaft gemachte Interessentin stieß im Jahr 2022 neuerlich auf die von der Beklagten nun privat inserierte Wohnung und nahm Kontakt auf. Die Beklagten waren darüber informiert, dass sie über das Bewerben der Klägerin auf die Wohnung gestoßen war. Letztlich kam es zum Abschluss des Kaufvertrags mit der schon ursprünglich von der Klägerin namhaft gemachten Interessentin und dem von ihr unverändert angebotenen Kaufpreis von 225.000 EUR.

[3] Das Erstgericht gab der Klage auf Zahlung der vereinbarten Vermittlungsprovision statt.

[4] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es bejahte die Verdienstlichkeit und Kausalität der Tätigkeit

der Klägerin. Die Revision ließ es über Abänderungsantrag der Beklagten nachträglich zu, weil Rechtsprechung zur hier maßgeblichen Rechtsfrage fehle, ob die bloße Namensnennung als ausreichende Namhaftmachung im Sinn des § 6 MaklerG anzusehen sei, wenn die grundsätzlich notwendige weitergehende Individualisierung aus in der Sphäre der Verkäufer liegenden Gründen unterbleibe. [4] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es bejahte die Verdienstlichkeit und Kausalität der Tätigkeit der Klägerin. Die Revision ließ es über Abänderungsantrag der Beklagten nachträglich zu, weil Rechtsprechung zur hier maßgeblichen Rechtsfrage fehle, ob die bloße Namensnennung als ausreichende Namhaftmachung im Sinn des Paragraph 6, MaklerG anzusehen sei, wenn die grundsätzlich notwendige weitergehende Individualisierung aus in der Sphäre der Verkäufer liegenden Gründen unterbleibe.

[5] Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer gänzlichen Abweisung der Klage. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag.

[6] Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[7] Die Revision ist – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig, sie kann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufzeigen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO). [7] Die Revision ist – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) – Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig, sie kann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzeigen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[8] 1. Die Vorinstanzen verwiesen zutreffend darauf, dass Voraussetzung für einen Provisionsanspruch der Klägerin der Nachweis einer verdienstlichen, für den Geschäftsabschluss adäquat kausalen Tätigkeit ist. Eine verdienstliche Tätigkeit liegt dann vor, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherren Vertragspartner aufzufinden oder diese zum Vertragsabschluss zu bewegen. Im Immobilienmaklergewerbe genügt die Namhaftmachung des Geschäftspartners (RIS-Justiz RS0062723). Der namhaft Gemachte muss dabei soweit individualisiert werden, dass sich der Auftraggeber mit ihm in Verbindung setzen kann. Allerdings ist eine ausdrückliche Namensnennung nicht in jedem Fall erforderlich, die Individualisierung kann auch auf andere Weise geschehen (2 Ob 80/05m). Zwar muss die Namhaftmachung des Interessenten dem Auftraggeber des Immobilienmaklers gegenüber erfolgen. Der Makler kann sich aber auch dessen bedienen, dem er die Kaufgelegenheit mitteilte (RS0062491). So wird der erforderlichen Konkretisierung der in Frage kommenden Person auch dann entsprochen, wenn der Interessent selbst beim Auftraggeber erscheint und sich dort vorstellt. Jedenfalls muss der Auftraggeber von der Maklertätigkeit (vor Abschluss des Kaufvertrags) in Kenntnis sein, um provisionspflichtig zu werden (RS0062491 [T4]). Inwieweit ein Makler für das Zustandekommen eines Vertrags „verdienstlich“ war, ist an den jeweiligen Umständen des Einzelfalls zu messen (vgl RS0113789) und könnte daher nur dann eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufwerfen, wenn den Vorinstanzen eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen wäre. Dies ist nicht Fall. [8] 1. Die Vorinstanzen verwiesen zutreffend darauf, dass Voraussetzung für einen Provisionsanspruch der Klägerin der Nachweis einer verdienstlichen, für den Geschäftsabschluss adäquat kausalen Tätigkeit ist. Eine verdienstliche Tätigkeit liegt dann vor, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherren Vertragspartner aufzufinden oder diese zum Vertragsabschluss zu bewegen. Im Immobilienmaklergewerbe genügt die Namhaftmachung des Geschäftspartners (RIS-Justiz RS0062723). Der namhaft Gemachte muss dabei soweit individualisiert werden, dass sich der Auftraggeber mit ihm in Verbindung setzen kann. Allerdings ist eine ausdrückliche Namensnennung nicht in jedem Fall erforderlich, die Individualisierung kann auch auf andere Weise geschehen (2 Ob 80/05m). Zwar muss die Namhaftmachung des Interessenten dem Auftraggeber des Immobilienmaklers gegenüber erfolgen. Der Makler kann sich aber auch dessen bedienen, dem er die Kaufgelegenheit mitteilte (RS0062491). So wird der erforderlichen Konkretisierung der in Frage kommenden Person auch dann entsprochen, wenn der Interessent selbst beim Auftraggeber erscheint und sich dort vorstellt. Jedenfalls muss der Auftraggeber von der Maklertätigkeit (vor Abschluss des Kaufvertrags) in Kenntnis sein, um provisionspflichtig zu werden (RS0062491 [T4]). Inwieweit ein Makler für das Zustandekommen eines Vertrags „verdienstlich“ war, ist an den jeweiligen Umständen des Einzelfalls zu messen (vergleiche RS0113789) und könnte daher nur dann eine erhebliche

Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufwerfen, wenn den Vorinstanzen eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen wäre. Dies ist nicht Fall.

[9] 2. Hier von einer ausreichend verdienstlichen Tätigkeit der Klägerin auszugehen, begegnet keinen Bedenken im Einzelfall. Eine Namhaftmachung der Interessentin, mit der die Klägerin die zu verkaufende Wohnung besichtigt hatte, ist nach den Feststellungen jedenfalls erfolgt. Auch die nach der in der Zulassungsbegründung zitierten Rechtsprechung (4 Ob 2020/96d; 9 Ob 57/04d) als notwendig erachtete Individualisierung in einem solchen Ausmaß, dass sich der Auftraggeber mit der Interessentin in Verbindung setzen hätte können, haben die Vorinstanzen hier in nicht korrekturbedürftiger Weise angenommen. Die Klägerin verfügte über sämtliche für eine Kontaktaufnahme über Telefon oder E-Mail erforderlichen Angaben, deren Weitergabe an die Beklagten nur deshalb (zunächst) unterblieb, weil diese einen Vertragsabschluss kategorisch ablehnten. Wenige Wochen später (nach Ablauf des befristeten Maklervertrags) erhielten die Beklagten diese Informationen übersendet und bei dem von der Tochter der Interessentin in der Folge initiierten Besichtigungstermin wussten sie, dass die Interessentin von der Kaufgelegenheit über die Klägerin erfahren hatte. Überschießend ist diese Feststellung nicht, weil sie in den Rahmen des geltend gemachten Klagegrundes fiel (RS0036933 [T6]). Dass die Vermittlungstätigkeit der Klägerin auch kausal für den exakt zum ursprünglich angebotenen Kaufpreis abgeschlossenen Kaufvertrag gewesen war, ziehen die Beklagten in ihrer Revision zutreffend nicht mehr in Zweifel.

[10] 3. Damit war die Revision zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 510 Abs 3 ZPO). [10] 3. Damit war die Revision zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[11] 4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. [11] 4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E140857

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00217.23G.0222.000

Im RIS seit

27.03.2024

Zuletzt aktualisiert am

17.12.2025

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at